

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº da Proposta 0010375717	Data Solicitação 14/07/2025
Empresa responsável M2G2 PATRIMONIAL	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167
Proponente ALEXANDRE FERREIRA		CPF/CNPJ 748.182.440-15

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Álvaro Domingues	Número 45	Complemento Apto. 203, Edifício Platano I	
Bairro Parque Santa Fé	Município Porto Alegre	UF RS	CEP 91180440
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula 23882	Núm. Registro de Imóveis 6º CRI de Porto Alegre/RS	

RESUMO**METODOLOGIA APLICADA****Comparativo direto de mercado****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO****II****GRAU DE PRECISÃO****III****ÁREA PRIVATIVA****73,39m²****VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)****R\$ 2.692,50/m²****VALOR DE MERCADO****R\$ 198.000,00****VALOR DE VENDA FORÇADA****R\$ 138.000,00**

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO	
01 - Tipo do Imóvel Avaliado Apartamento	02 - Tipo de Implantação Condomínio
03 - Indício de Ocupação do Imóvel Habitado	04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) 30
05 - Ano Construção 0	06 - Estado de Conservação do Imóvel Bom
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel Normal	08 - Uso do Imóvel Residencial
09 - Fechamento das Paredes Alvenaria	10 - N° Pavimentos da Unidade 0
11 - N° de Banheiros 0	12 - N° de Dormitórios 0
13 - N° de Vagas Cobertas 0	14 - N° de Vagas Descobertas 0
15 - N° de Vagas Privativas 0	16 - Fachada Principal Outro - Tijolos a vista e pintura
17 - Esquadrias Alumínio	18 - Área Privativa (em m²) 73,39
19 - Área Comum (em m²) 7,08	20 - Área Total (em m²) 80,47
21 - Área Averbada (em m²) 80,47	22 - Área não Averbada (em m²) 0,00
23 - Face do Imóvel Norte	
24 - Cômodos	

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	0	0	0	0

CONDOMÍNIO	
01 - N° Andares/Pavimentos 4	02 - Unidades por Andar 4
03 - N° Total de Unidades 16	04 - N° de Elevadores 0
05 - Valor do Condomínio R\$ 0,00	06 - Pagamento do Condomínio
07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos	08 - Uso do Edifício Residencial
09 - Padrão de Construção Normal	10 - Estado de Conservação Bom
11 - Infraestrutura Interfone Jardins Vigilância Eletrônica	

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Multifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Paralelepípedo	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Centro Comercial Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Parque Santa Fé é um bairro de classe média, localizado na cidade de Porto Alegre/RS. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.	

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 1 grande eixo viário próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel; é a via arterial: Av. Elvino Antônio Filippetto (303 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 140 m da US Santa Fé e 1,0 km do Sambódromo.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio prazo.

12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal	13 - Fatores Valorizantes Vista Permanente
---	--

TERRENO	
01 - Fração ideal (em %) 3,80	

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? Sim	02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel? Sim
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Não	08 - Observações Vistoria externa
09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim	10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim
11 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim	12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim
13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim	14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Não
15 - Observações Vistoria externa	16 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
17 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	

CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outros - Vistoria externa	02 - Nome Acompanhante Vistoria Vistoria externa
03 - Contato Telefônico Acompanhante Vistoria externa	04 - Observações Finais Vistoria externa. A matrícula nº 23.882 não menciona a existência de vaga de garagem no imóvel. Para efeito de avaliação, será considerado o apartamento sem vaga de garagem.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1	R\$ 185.000,00																								
<p>Endereço Rua Álvaro Domingues, 45, Parque Santa Fé</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>60,00</td> <td>R\$ 185.000,00</td> <td colspan="2">R\$ 3.083,33</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> </table> <p>URL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-fe-bairros-porto-alegre-60m2-venda-RS185000-id-2599186275/?source=ranking%2Crp</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	0	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		60,00	R\$ 185.000,00	R\$ 3.083,33		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		30	Médio	Regular		
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	0																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
60,00	R\$ 185.000,00	R\$ 3.083,33																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
30	Médio	Regular																							
<p>Endereço Avenida Baltazar de Oliveira Garcia, 2860, Costa e Silva</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>61,00</td> <td>R\$ 218.500,00</td> <td colspan="2">R\$ 3.581,97</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> </table> <p>URL https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-2-dormitorios-61.3-m-em-seo-sebastiao-30050192384.html</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		61,00	R\$ 218.500,00	R\$ 3.581,97		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		30	Médio	Regular		R\$ 218.500,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
61,00	R\$ 218.500,00	R\$ 3.581,97																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
30	Médio	Regular																							
<p>Endereço Rua dos Maias, 845, Rubem Berta</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>72,00</td> <td>R\$ 200.000,00</td> <td colspan="2">R\$ 2.777,78</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> </table> <p>URL https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-rubem-bertha-3-quartos-72-m-3008758807.html</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		72,00	R\$ 200.000,00	R\$ 2.777,78		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		30	Médio	Regular		R\$ 200.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
72,00	R\$ 200.000,00	R\$ 2.777,78																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
30	Médio	Regular																							
<p>Endereço Avenida Baltazar de Oliveira Garcia, 2396, Costa e Silva</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>73,00</td> <td>R\$ 270.000,00</td> <td colspan="2">R\$ 3.698,63</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> </table> <p>URL https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-2-dormitorios-73.02-m-em-costa-e-silva-3004192384.html</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	2	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		73,00	R\$ 270.000,00	R\$ 3.698,63		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		30	Médio	Regular		R\$ 270.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	2	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
73,00	R\$ 270.000,00	R\$ 3.698,63																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
30	Médio	Regular																							
<p>Endereço Rua Tenente Ary Tarrago, 2030, Jardim Itu</p> <table border="1"> <tr> <td>Tipo de Imóvel</td> <td>Qtd. Quartos</td> <td>Qtd. Banheiros</td> <td>Qtd. Vagas</td> </tr> <tr> <td>Apartamento</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Área privativa</td> <td>Valor</td> <td colspan="2">Valor unitário (R\$/m²)</td> </tr> <tr> <td>66,00</td> <td>R\$ 254.000,00</td> <td colspan="2">R\$ 3.848,48</td> </tr> <tr> <td>Idade aparente</td> <td>Padrão de acabamento</td> <td colspan="2">Estado de conservação</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>Médio</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> </table> <p>URL https://www.imoveweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dormitorios-66.12-m-em-jardim-itu-2932782218.html</p>	Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas	Apartamento	3	1	1	Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)		66,00	R\$ 254.000,00	R\$ 3.848,48		Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação		27	Médio	Regular		R\$ 254.000,00
Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas																						
Apartamento	3	1	1																						
Área privativa	Valor	Valor unitário (R\$/m²)																							
66,00	R\$ 254.000,00	R\$ 3.848,48																							
Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação																							
27	Médio	Regular																							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Comparativo direto de mercado	III	II

CÁLCULOS AVALIATIVOS

	Área (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor homog. (R\$/m²)
1	60,00	R\$ 3.083,33	0,90	1,00	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,950	S	R\$ 2.636,25
2	61,00	R\$ 3.581,97	0,90	0,90	1,00	0,95	-	-	-	-	-	0,850	S	R\$ 2.740,21
3	72,00	R\$ 2.777,78	0,90	0,90	1,00	1,00	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.250,00
4	73,00	R\$ 3.698,63	0,90	0,90	1,00	0,97	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 2.995,89
5	66,00	R\$ 3.848,48	0,90	0,90	0,95	0,97	-	-	-	-	-	0,820	S	R\$ 2.840,18
		R\$ 3.398,04												R\$ 2.692,50

F1 (Oferta), F2 (Vaga), F3 (Estado de Conservação), F4 (Área)

HOMOGENEIZAÇÃO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.692,50	R\$ 1.884,75	R\$ 3.500,26

SANEAMENTO

N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 2.692,50	R\$ 2.500,46	R\$ 2.884,55

Desvio padrão	Coef. Variação	T de Student	Intervalo Confiabilidade
280.6686	10.4241	1.53	0.1427

DETALHAMENTO DOS VALORES

Área averbada (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valor parcial (R\$)
73,39	R\$ 2.692,50	R\$ 197.602,94

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 197.602,94
Fator de liquidez	0,7000
Valor de venda forçada	R\$ 138.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	R\$ 198.000,00
--	-----------------------

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

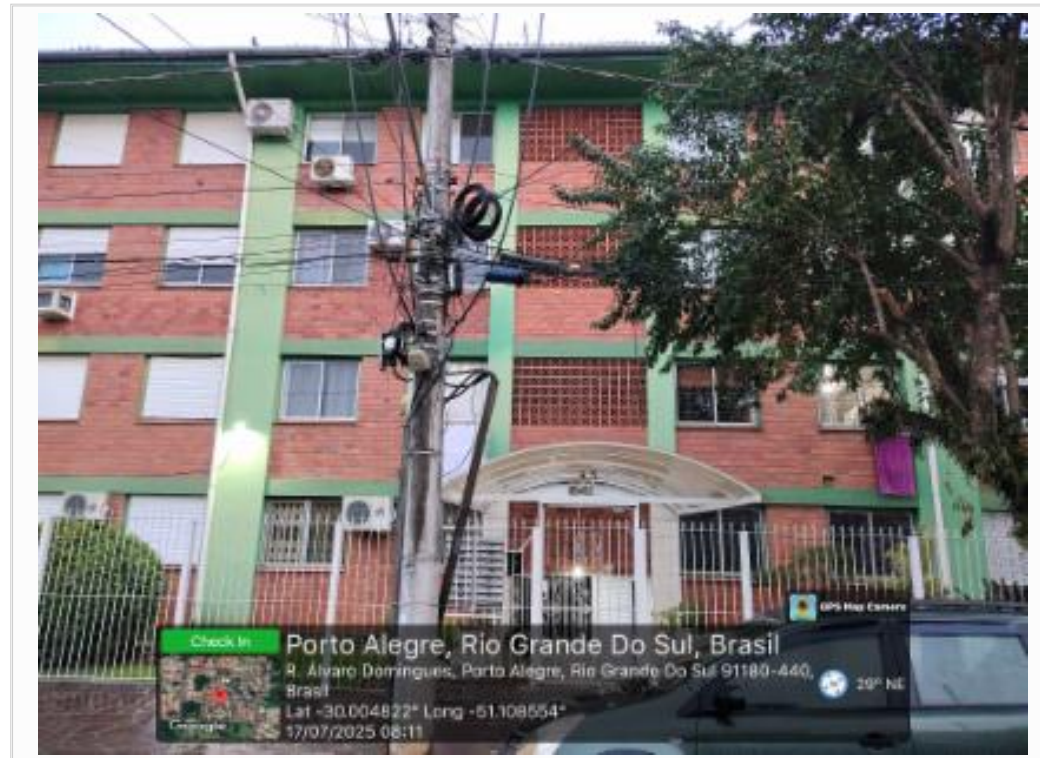
São Paulo, Quinta-feira, 17 de Julho de 2025

Franz Omar Gomez Flores
5069767167

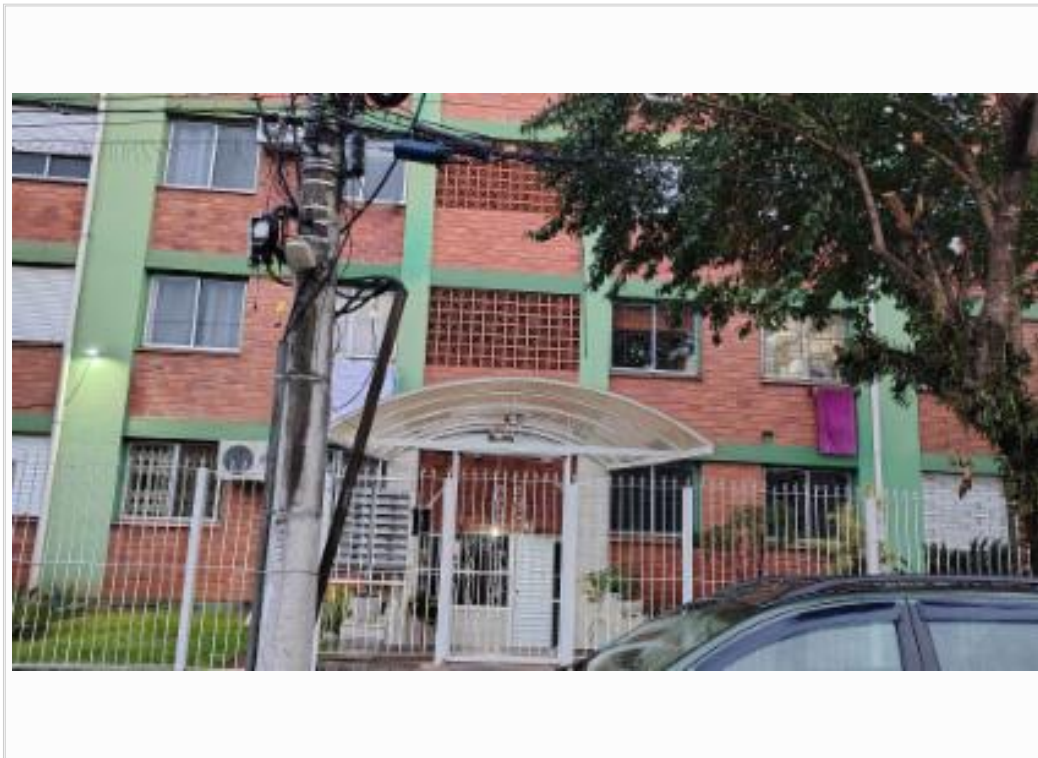
- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



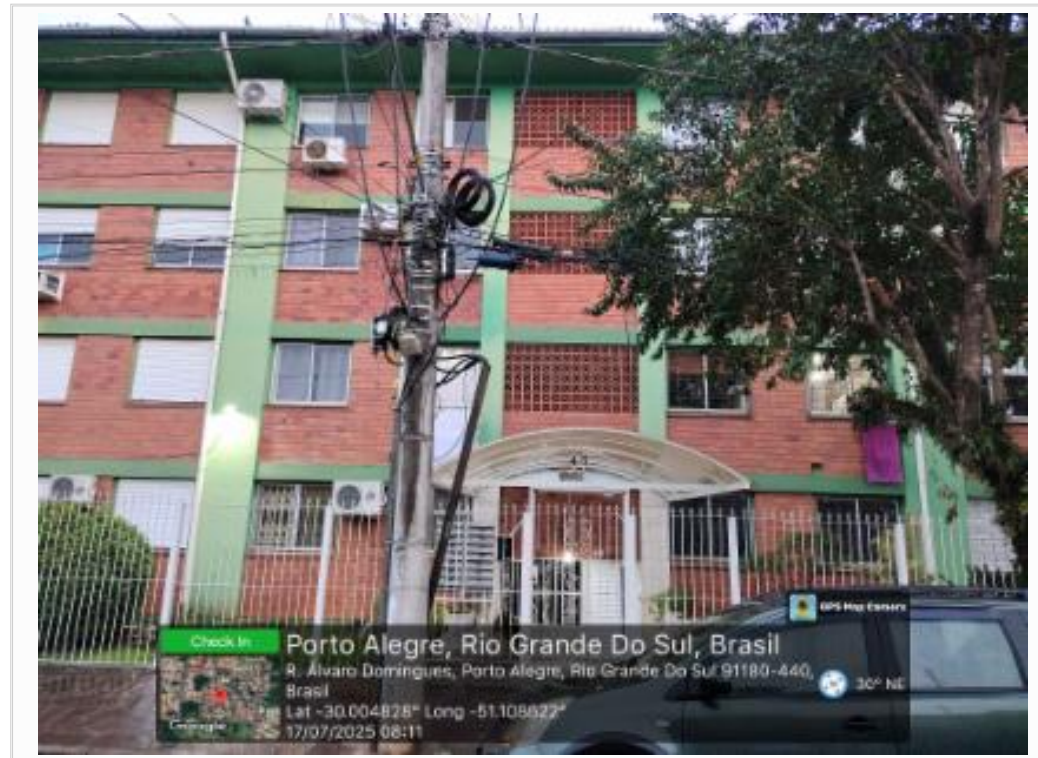
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada/data e hora



Vista lateral imóvel



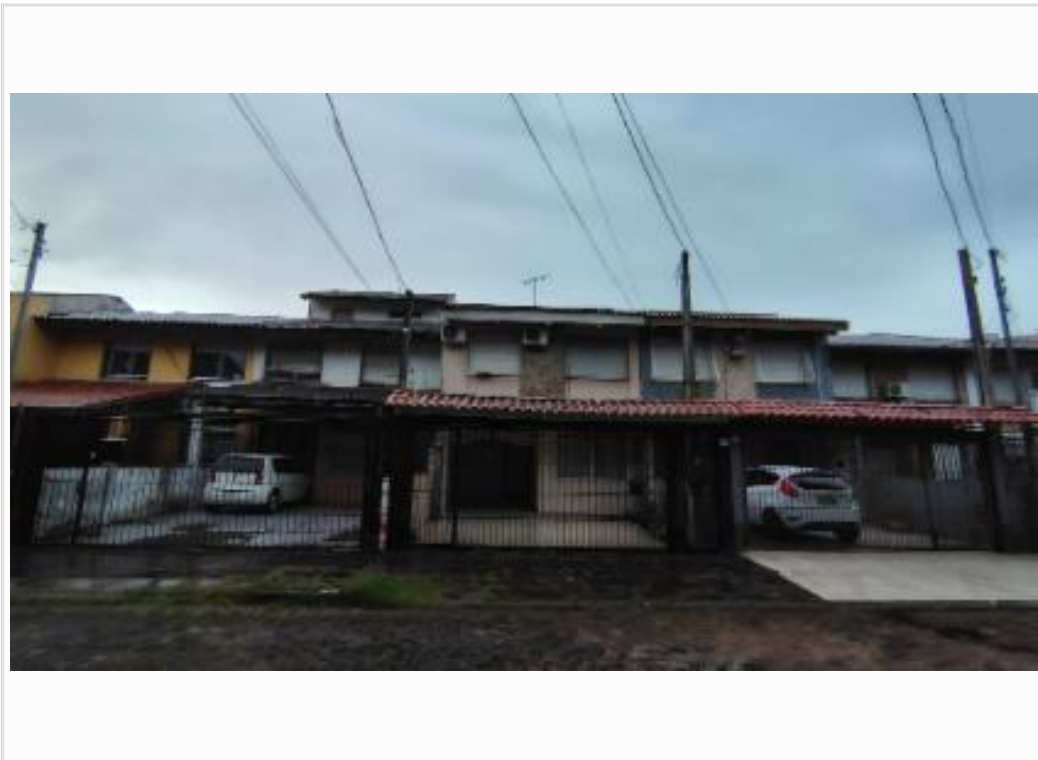
Acesso garagem do prédio



Id do avaliando



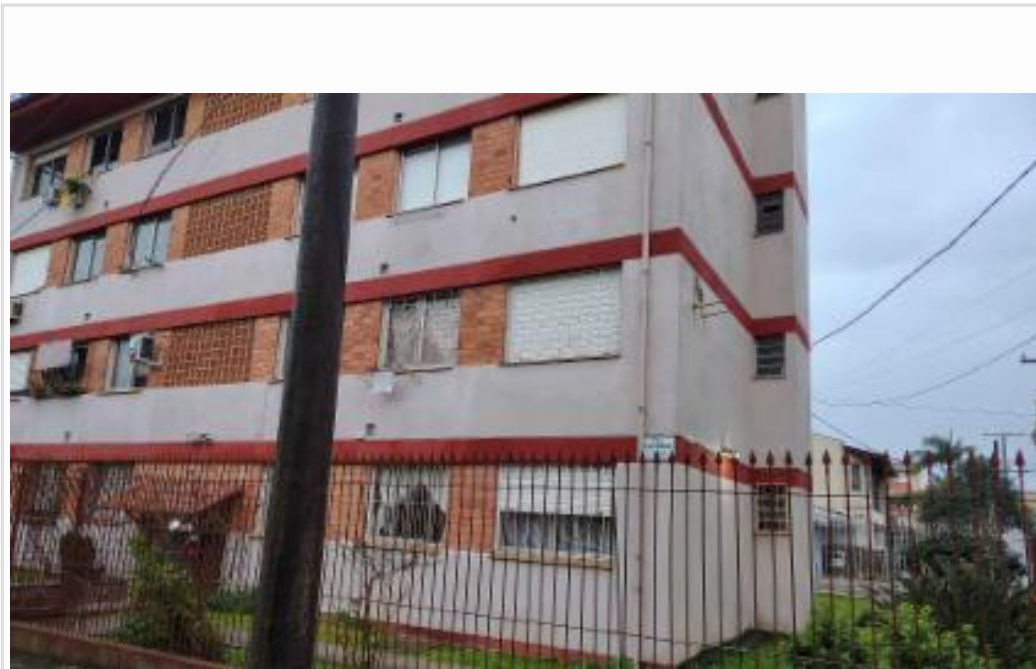
Caixa de correio



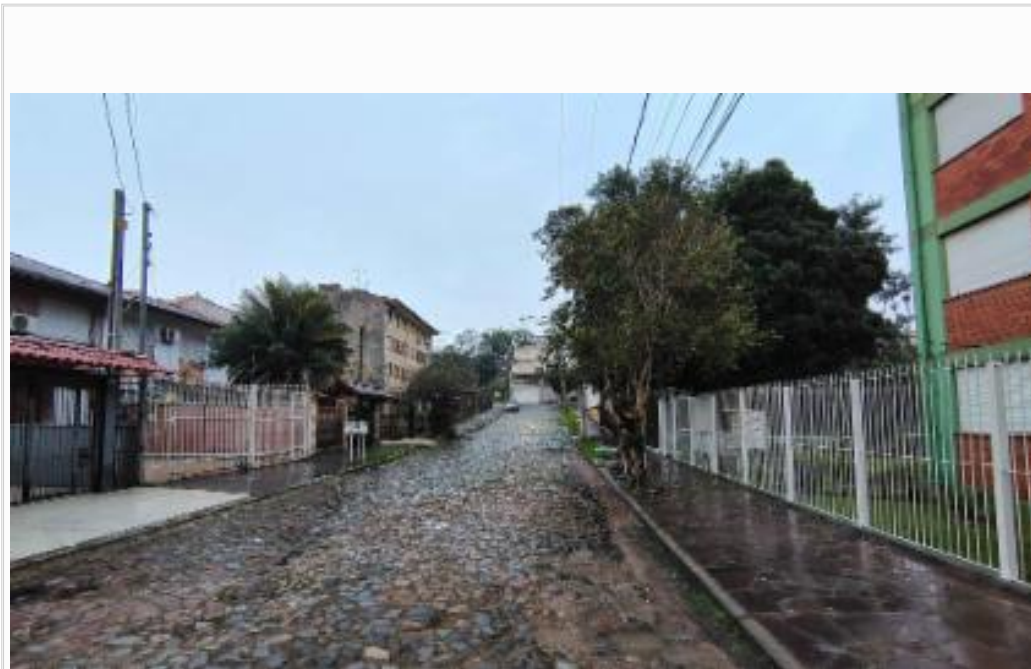
Imóvel vizinho



Vista lateral do prédio



Imóvel vizinho



Rua esquerda



Rua direita



Rua 1



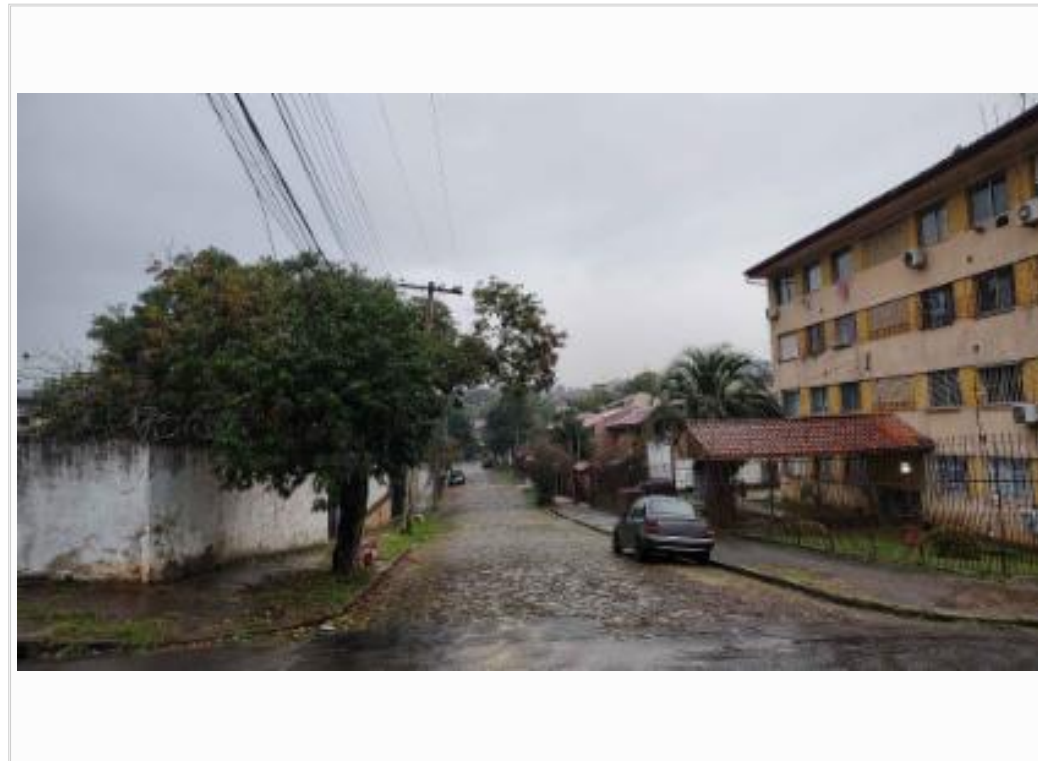
Rua 2



Rua 3



Rua 3



Rua 4



Mapa de elementos